

Výroční zpráva za rok 2020

SBD Benátky nad Jizerou se v roce 2020 zabývalo především hospodařením s vlastním bytovým fondem (blok 15 a 21), jeho správou a udržováním a správou domů ve vlastnictví SVJ a jiných fyzických osob. Od 1.1. 2020 fungují bloky 2,3,7,8,12 a 13 jako SVJ, v nichž vykonává funkci statutárního zástupce SBD

Z velkých oprav provedených v roce 2020 uvádíme:

- blok 2 – výmalba,
- blok 3 – nové schodiště, výměna požárního potrubí
- blok 5 – výměna kanalizačního potrubí,
- blok 7 – oprava zateplení fasády
- blok 13 – výměna požárního potrubí.

Stálou pozornost věnovalo představenstvo SBD problematice převodu bytů do vlastnictví

V roce 2020 bylo na katastrální úřad v Mladé Boleslavi podáno celkem 15 smluv o převodu družstevního bytu do vlastnictví

K 31.12. 2020 převedlo SBD do vlastnictví členů-nájemců celkem 568 bytů (družstvo 218 bytů), na jednotlivých domech je převedena:

| | |
|-----------------|----------------|
| blok 2: 45 b.j. | 10: 44 b.j. |
| 3: 54 | 11: 34 |
| 5: 46 | 12: 37 |
| 6: 92 | 13: 48 |
| 7: 34 | 14: 8 (100 %) |
| 8: 35 | 20: 36 (100 %) |
| 9: 43 | 21: 12 |

Pokračoval i prodej družstevních garáží: v roce 2020 byla převedena 1 garáž, celkem je převedeno 107 garáží a v majetku družstva zbývá 135 garáží.

SBD Benátky spravovalo vedle vlastního bytového a nebytového fondu dalších 41 subjektů, celkem 1307 bytů a nebytových prostor.

K projednání všech úkolů se představenstvo družstva scházelo 1x v měsíci.

Shromáždění delegátů jako nejvyšší orgán družstva, bylo svoláno 1 x, a to pouze jarní zasedání, které bylo věnováno hospodaření.

Úkoly SBD v roce 2020 (ve srovnání s rokem 2019) byly plněny takto:

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------|-------------|---------|
| | tis. Kč | tis. Kč |
| opravy a udržování celkem | 63 | 1200 |
| mzdové prostředky | 1483 | 1464 |
| náklady SBD celkem | 6540 | 7862 |

| | | |
|------------------------------|-------------|------|
| výnosy SBD celkem | 5814 | 7820 |
| hospodářský výsledek celkem: | | |
| - po zdanění | -726 | -42 |
| - před zdaněním | -726 | -42 |
| z toho provozní | | -32 |
| finanční | | -10 |

Hospodářský výsledek podle jednotlivých hosp. stř.:

| | v tis. Kč | rok 2020 | rok 2019 |
|------------------------------|-----------|-------------|------------|
| HS bytové hospodářství (SVJ) | | +99 | +129 |
| z toho blok: | 2 | +1 | +12 |
| | 3 | +13 | +13 |
| | 5 | +1 | +2 |
| | 7 | -1 | +7 |
| | 8 | -23 | +1 |
| | 9 | +17 | +23 |
| | 10 | +11 | +7 |
| | 11 | -11 | -6 |
| | 12 | +5 | +12 |
| | 13 | -10 | +1 |
| | 15 | +27 | +37 |
| | 21 | +69 | +22 |
| HS garáže | | -1 | 0 |
| HS správa | | -216 | -173 |
| Tesko | | -609 | |
| celkem SBD | | -726 | -42 |

Komentář k výsledku:

Vysoká ztráta jde na vrub likvidaci teskobaráku. Náklady na ni budou zúčtovány s prodejem pozemku až k němu dojde.

Vzhledem k založení šesti SVJ je porovnání bytového hospodářství neporovnatelné. Z čísel vyplývá, že zbývající družstevní domy (15 a 21) vykázaly velký zisk, především díky tomu, že se v roce 2020 do nich mnoho neinvestovalo a na bloku 21 se ještě splácela exekuce.

Naopak HS správa prohloubilo ztrátu především z důvodu nákupu nutných služeb (BSW), víceprací osvě pro správu, částečně i investic a zvýšení provozní nákladů a režie (mj. covid 19). Mzdové náklady se výrazně nelišily od předcházejícího roku, zvýšené příjmy za výkon statutárního zástupce (90 tis. za půl roku) nepokryly náklady správy, také byly nižší příjmy z převodů bytů a garáží.

Výrazně se na ztrátě podílela inflace a bude nutné najít trochu jiný model příjmů na správu, rozdělit je na standardní minimum (jen účetnictví SVJ a další povinnosti správy) a zpracování mezd funkcionářů SVJ vč. sociálního a zdravotního pojištění bude účtováno zvlášť.

Zároveň se bude muset řešit zvyšující se inflace, jedním z řešení je finanční investice listinných dluhopisů s pravidelným měsíčním výnosem na 7 let.

Metody používané v účetnictví SBD

Způsob ocenění

- zásoby nakupované se oceňují v pořizovacích cenách, vč. vedlejších pořizovacích nákladů poštovního, dopravného, ap.
- zásoby tvořené ve vlastní režii (DHM, DNM) v roce 2020 nebyly
- cenné papíry a majetkové účasti – termínované úložky jsou oceněny na základě hodnoty výpisu banky

Proti předchozímu účetnímu období:

- v oceňování nedošlo ke změnám
- v odpisování nedošlo ke změnám
- splátky úvěru na bytovou výstavbu nedošlo ke změnám

Opravné položky:

v roce 2020 nebyla tvořena žádná opravná položka

Odpisové plány k DNM a DHM

postupováno dle zákona č. 586/1992 Sb. v platném znění, metoda odpisování rovnoměrná, účetní odpisy shodné s daňovými

Způsob přepočtu údajů v cizí měně na českou měnu:

v roce 2020 se neuskutečnil žádný obchodní případ v cizí měně

Doplňující údaje k Rozvaze a Výkazu zisků a ztrát za rok 2020:

Dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem k 1.1. 2020, jedná se o blok 15

Výkaz zisku a ztráty, Rozvaha a daňové přiznání za rok 2020 byly předány Finančnímu úřadu v Mladé Boleslavi v termínu 2.6.2021.

Dlouhodobý hmotný majetek SBD k 31.12.2020

zůstatková cena DHM 55 935 tis. Kč

nesplacený úvěr 2 821 tis. Kč

vlastní kapitál 56 034 tis. Kč

(snižuje se převody bytů do vlastnictví členů)

Inventarizace majetku SBD:

Inventarizace majetku SBD byla jako v minulých letech provedena k 31.10. fyzickou kontrolou, s výjimkou inventarizace pohledávek a závazků, která byla provedena k 31.12. dokladovou kontrolou.

Výsledky inventarizace vč. návrhu na vypořádání inventarizačních rozdílů jsou uvedeny ve „Zprávě hlavní inventarizační komise“, která je přílohou této „Výroční zprávy“.

Dlouhodobá záloha (DZ) na opravy a údržbu DBF:

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Počáteční zůstatek k 1.1. 2020: | 10 849 tis. Kč |
| tvorba z nájemného | 2 279 tis. Kč |
| na GO kotelny | 45 tis. Kč |
| čerpání prostředků z DZ | 425 tis. Kč |
| převod podílů vlastníkům bytů | 814 tis. Kč |
| zůstatek k 31.12. 2020: | 11 934 tis. Kč |
| tvorba DZ na 1 b.j. / rok | 10 454,- Kč |
| čerpání DZ na 1 b.j. / rok | 1 950,- Kč |

Pohledávky po lhůtě splatnosti

Vymáhání pohledávek byla i v roce 2020 věnována soustavná pozornost. Neplatiči byli pravidelně upomínáni, zváni k osobnímu projednání dluhů a způsobu jejich splacení.

SBD Benátky eviduje v současné době na domech, které jsou ve spoluvlastnictví SBD a fyzických osob 1 dlužníka (nájemníka) v insolvenční.

Pohledávky po lhůtě splatnosti starší 180 dní k 31.12. 2020 činily celkem 3 713,- Kč, z toho platby nájmů bytů a vyúčtování služeb 2.964,- Kč. Insolvence byla uhrazena.

Dlužné nájemné a platby vlastníků (bývalých nájemců bytů SBD) k 31.12.2020 činily 86 tis. Kč, z toho k 4.5. 2021 uhrazeno 57 tis. Kč, neuhrazeno zůstává 28 tis., což je 0,11 % z ročního předpisu nájmů a plateb vlastníků.

Přílohy:

- č.1 Rozpis pohledávek a závazků po splatnosti
- č.2 Hrubý přehled dlužného nájmu
- č. 3 Dlužníci SBD Benátky n. Jiz.
- č. 4 Zpráva hlavní inventarizační komise
- č. 5 Návrh na rozdělení zisku
- č. 6 Plnění úkolů přijatých na rok 2020
- č. 7 Návrh opatření pro rok 2021